



Fundargerð

Nefnd: **Skipulags- og mannvirkjanefnd**

Nr. fundar: **161**

Dags: **04.04.2017**

Fundarmenn: Eyþór H. Ólafsson formaður, Daði Steinn Arnarsson, Njörður Sigurðsson, Ingibjörg Zoéga Björnsdóttir sem mætti í stað Björns Kjartanssonar og Þorkell Pétursson, sem mætti í forföllum Eyjólf K. Kolbeins. Ennfremur sátu fundinn Oddur Hermannsson og Svanhildur Gunnlaugsdóttir, Landform, Páll Gunnlaugsson og Þorsteinn Helgason, Ask arkitektum, Lárus Kristinn Guðmundsson Brunavörnum Árnassýslu, Jón Friðrik Matthíasson, byggingar- og mannvirkjafulltrúi og Guðmundur F. Baldursson, skipulagsfulltrúi.

Eyþór H. Ólafsson setti fund og bauð fundarmenn velkomna. Engar athugasemdir voru gerðar við fundarboðun.

Fundurinn hófst kl. 17:30 og var slitið kl. 20:15.

Mál fyrir fundi

Nr. 1

Málsnr. 201602705857

Heiti máls Heildarendurskoðun aðalskipulags Hveragerðis 2005-2017 – Verksstaða.

Lýsing Svanhildur fór yfir stöðu skipulagsvinnunnar og gerði grein fyrir fullmótaðri tillögu að heildarendurskoðun aðalskipulags Hveragerðis ásamt greinargerð og umhverfisskýrslu.

Tillagan hefur verið kynnt Sveitarfélaginu Ölfusi og því veittur frestur til að gera athugasemdir við hana.

Lagðar fram tvær tillögur Vegagerðarinnar, V9 og V10, dags. 24. mars sl. að breyttum veglínunum sunnan Búrfellslínu við Hveragerði. Að mati Vegagerðarinnar gefa þessar línur rými fyrir framtíðaráform um mislæg vegamót Hringvegur og Þorlákshafnarvegur auk þess sem þverun Hringvegur og Búrfellslínu 2 gerist á styttri kafla og nær mastri. Vegagerðin gerir fyrirvara um að það geti þurft að endurskoða val á tegund mislægra vegamóta. Einnig þurfi að athuga hvort hækka þurfi háspennulínuna en verði gert í samráði við Landsnet.

Lögð var fram til kynningar tillaga frá landeigendum Stóra Saurbæjar, gerð af Rúm teiknistofu dags. 30. mars sl. um stækkun íbúðarsvæðis í Kambalandi innan lands Stóra Saurbæjar fyrir allt að 270 íbúðir í 1-4 hæða fjölbýlis- og raðhúsum. Í framlagðri aðalskipulagstíllögu er að nokkru leyti komið til móts við tillögu landeiganda.

Afgreiðsla Nefndin leggur til við bæjarstjórn að Landformi ehf. verði falið að vinna tillöguna áfram í samræmi við umræður á fundinum og miðað verði við að lokatillaga verði tilbúin fyrir næsta fund nefndarinnar. Nefndin

N.S.

óskar eftir að Landform ehf. skoði í samstarfi við Vegagerðina möguleika á millileið sem fara mætti á milli leiðar B og V9. Nefndin telur að leið V10 komi ekki til greina. Varðandi tillögu frá landeigendum Stóra Saurbæjar þá er hún að mati nefndarinnar mjög seint fram komin á vinnslutíma endurskoðunar aðalskipulagsins. Nefndin leggur þó til að skipulagsráðgjöfum verði falið að skoða tillöguna frekar og leggja mat á hana fram að næsta fundi nefndarinnar. Ljóst er þó að tillagan rekst á hverfisverndarsvæði og að einnig er hluti umrædds svæðis nánast óhæfur til byggingar.

Nr. 2

Málsnr. 201611925894

Heiti máls Svæði milli Austurmerkur og Suðurlandsvegur, tillaga að deiliskipulagi.

Lýsing Málið var á dagsrá 159. og 160. fundar nefndarinnar

Lögð fram tillaga að deiliskipulagi 11,4ha svæðis, sem afmarkast af Breiðumörk til vesturs, Austurmörk til norðurs, Grænumörk til austurs og Suðurlandsvegi til suðurs. Á svæðinu eru nú í gildi, að hluta til eða að öllu leyti, fjórar deiliskipulagsáætlanir sem falla munu úr gildi við samþykkt nýs deiliskipulags. Svæðið er skilgreint sem miðsvæði skv. tillögu að aðalskipulagi Hverageðrisbæjar 2017-2029, sem væntanlega verður auglýst samhliða. Auk almennra skilmála sem gilda fyrir miðsvæði er gert ráð fyrir að á svæðinu verði blönduð byggð verslunar- og þjónustuhúsa og húsa fyrir hreinlega athafnastarfssemi. Einnig er gert ráð fyrir íbúðarbyggð á svæðinu, einkum á efri hæðum húsa. Núverandi byggingarmagn á svæðinu er um 15.000 fermetrar. Hámarks byggingarheimild fyrir allt svæðið er um 46.000 fermetrar húsnæðis og þar af má íbúðarhúsnæði vera allt að 8.500 fermetrar en það svarar til um 86 íbúða miðað við 100 fermetra brúttóstærð að meðaltali.

Oddur gerði grein fyrir tillögunni.

Afgreiðsla *Nefndin leggur til að Landformi ehf. verði falið að vinna áfram með tillöguna í samræmi við umræður á fundinum.*

Nr. 3

Málsnr. 201612355924

Heiti máls Edenreitur, deiliskipulagstillaga

Lýsing Málið var á dagsrá 159. og 160. fundar nefndarinnar

Páll Gunnlaugsson kynnti tillögu Ask arkitekta dags. 4. apríl 2017 að deiliskipulagi Edenreits sem afmarkast af Austurmörk, Reykjamörk, Þelamörk og Grænumörk. Helstu markmið eða leiðarljós tillögunnar eru að byggðin verði þétt, skjólgóð og brotin upp í minni einingar eða klasa. Lögð er áhersla á góð göngutengsl, góð almenningsrými (miðlægt torg), lítil nærleiksvæði, bílastæði verði ekki samfelld og að hús verði hæst til vesturs en lækki til norðurs og austurs. Gert er ráð fyrir að á reitnum megi byggja allt að 65 nýjar 1-3 hæða íbúðir í litlum fjölbýlishúsum eða raðhúsum miðað við að meðal stærð íbúða sé um 100 fermetrar brúttó.

Afgreiðsla *Nefndin leggur til að ASK arkitektum verði falið að vinna áfram með tillöguna í samræmi við umræður á fundinum.*

Nr. 4

Málsnr. 20170255927

Heiti máls Breiðamörk 1C, tillaga að deiliskipulagi.

Lýsing Málið var á dagskrá 159. og 160. fundar nefndarinnar.

Skipulagsfulltrúi upplýsti að tillaga að deiliskipulagi lóðar Hótelar Arkar, Breiðamörk 1C hafi verið auglýst í samræmi við samþykkt bæjarstjórnar dags. 9. mars sl. Tillagan verður til sýnis frá 20. apríl til 1. maí nk. Frestur til að gera athugasemdir við tillöguna er til 2. maí nk. Tillagan er gerð af T.ark arkitektum dags. 7. mars 2017.

Deiliskipulagsreiturinn afmarkast af Breiðumörk til austurs, Bjarkarheiði til norðurs, Réttarheiði til vesturs og opnu svæði til suðurs. Meginmarkmið deiliskipulagsins er að auka nýtingarhlutfall lóðarinnar Breiðumörk 1c og koma þannig til móts við aukna þörf á gistirými í Hveragerði.

Skipulagsfulltrúi gerði grein fyrir málinu.

Afgreiðsla Lagt fram til kynningar.

Nr. 5

Málsnr. 201704745929

Heiti máls Þjónustu- og tjaldsvæði við Árhólma, tillaga að breytingu á deiliskipulagi.

Lýsing Í framhaldi af samþykkt bæjarstjórnar þann 9. febrúar sl. um að hafin skuli vinna við breytingar á deiliskipulagi þjónustu- og tjaldsvæðis á Árhólmasvæðinu og tillögum Ortega Partners um breytingu á staðsetningu bílastæða á svæðinu þá hefur Landform ehf. gert tillögu, dags. 4. apríl 2017, að breytingu á gildandi deiliskipulagi svæðisins. Breytingin felur í sér nýtt bílastæðasvæði fyrir 65 bíla norðaustan við aðkomuveg að svæðinu. Skv. tillögunni verða samtals 203 bílastæði á svæðinu auk 3ja rútustæða. Að öðru leiti eru minniháttar breytingar gerðar á gildandi deiliskipulagi.

Lögð fram tillaga frá Eflu hf. dags. 27. mars sl. um fyrirkomulag bílastæða á svæðinu. Hún gengur mun lengra en tillaga Landform ehf. hvað varðar breytingu á gildandi deiliskipulagi. Tillagan felur í sér þrjú bílastæðasvæði beggja megin aðkomuvegarins. Skv. tillögunni verða samtals 140 bílastæði á svæðinu auk 2 rútustæða.

Að mati Skipulagsstofnunar, sbr. tölvupóst dags. 4. apríl 2017, geta tillögurnar ekki talist óverulegar skv. 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Stofnunin bendir á að í greinargerð með breytingunni skuli gera grein fyrir hvort og þá hvernig breytingartillagan samræmist aðalskipulagi, bæði hvað varðar landnotkun og verndarákvæðum sem í gildi eru á svæðinu og minnir á umsagnaraðila s.s. Fiskistofu hvað varðar framkvæmdir í minna en 100m fjarlægð frá veiðiám og hugsanlega fleiri aðila, eftir því hvað felst í verndarákvæðunum.

Oddur gerði grein fyrir tillögunum.

Afgreiðsla Nefndin bendir á að Ortega Partners geta nú þegar hafið framkvæmdir við bílastæði samkvæmt gildandi deiliskipulagi og telur ekki þörf á að fara umrædda deiliskipulagsbreytingu fyrr en samhliða öðrum nauðsynlegum breytingum.

Nr. 6

Málsnr. 20170405930

Heiti máls Smyrlaheiði 56, umsókn um stækkun á byggingarreit.

Lýsing Lagt fram bréf frá Ólafi S Þórarinssyni, Smyrlaheiði 56, móttakið 3. apríl 2017 þar sem hann fer fram á leyfi fyrir því að fyrirhuguð viðbygging við hús hans fari út fyrir byggingarreit til norðausturs sbr. meðfylgjandi grunnmynd. Að mati skipulagsfulltrúa er breytingin óveruleg og hefur ekki áhrif á hagsmuni lóðarhafa aðliggjandi lóða.

Afgreiðsla Nefndin telur að um sé að ræða óverulegt frávik og leggur til við bæjarstjórn að beiðnin verði samþykkt.

Nr. 7

Málsnr. 20170475932

Heiti máls Óskað eftir að setja upp skilti við Breiðumörk 25b

Lýsing Heilbrigðisstofnun Suðurlands hefur óskað eftir leyfi til að setja upp upplýst skilti framan við heilsugæsluna í Hveragerði. Lagt fram minnisblað byggingarfulltrúa dagsett 31.03.2017. sem sýnir tvær mögulegar staðsetningar skiltisins á stað A og B.

Afgreiðsla Nefndin leggur til við bæjarstjórn að staðsetning B verði samþykkt.

Lárus Kristinn CL BÄ
Dæði Steinn Arnarsson
Jón Þórhildur Magnússon
Sigrún Pálsson
Ingibjörg Zæga
Mjóni Pálsson
Njörtun Sigurðsson
Lárus Pálsson